

Dohoda o urovnaní a o ukončení nájomného vzťahu

uzatvorená podľa § 585 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „**Dohoda**“)

medzi

Číslo dohody ÚRHH:	2023/26.
Vzťahuje sa k zmluve:	2022/03

Prenajímateľom: **ENERGOTEAM, s.r.o.**

sídlo: M.R. Štefánika 3560/109, 010 01 Žilina
zápis: Obchodný register vedený Okresným súdom v Žiline
oddiel: Sro, vložka č.: 13218/L

IČO: 36 401 960

DIČ: 2020106627

IČ DPH: SK2020106627

Bankové spojenie: ČSOB a.s.

IBAN: SK03 7500 0000 0040 2178 0139

SWIFT (BIC): CEKOSKBX

zastúpenie: Vladimír Šutara, konateľ spoločnosti

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomcom: **Slovenská republika**

zastúpená

Úradom pre reguláciu hazardných hier

sídlo: Križkova 949/9, 811 04 Bratislava – Staré Mesto

IČO: 52265021

DIČ: 2120962470

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK2481800000007000622733

SWIFT (BIC): SPSRSKBA

zastúpenie: JUDr. Dávid Lenčéš, LL.M., generálny riaditeľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“ alebo len „**Strany**“ alebo jednotlivito len „**Zmluvná strana**“ alebo len „**Strana**“).

PREAMBULA

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, na ulici M.R.Štefánika 3560/109, Žilina, parc. č. 2744/1 o výmere 4046 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 2744/53 o výmere 1937 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie druh stavby: Iná budova so súpisným číslom 3560, orientačné číslo 109, na pozemku s parc. č. 2744/1, spoločne zapísané na liste vlastníctva č. 6543 (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“).

Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 01.01.2022 Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“), na základe ktorej Prenajímateľ prenajal Nájomcovi Nehnuteľnosť za podmienok uvedených v Zmluve.

Rozsudkom Okresného súdu v Žiline zo dňa 26.01.2023, sp. zn. 18Cb/102/2022 okresný súd označil Zmluvu za absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Vzhľadom na vyššie uvedené, s úmyslom a z dôvodu potreby upraviť ukončenie nájomného vzťahu a práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu, Strany pristúpili k uzavretiu tejto Dohody.

Článok I

Popis skutkového stavu

1. Nájom nehnuteľností je zákazkou na ktorú sa podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nevzťahuje pôsobnosť tohto zákona. Nájomca ako verejný obstarávateľ realizoval kvalifikovaný prieskum trhu, na základe výsledkov ktorého vstúpil do zmluvných rokovaní s Prenajímateľom. Nájomný vzťah bol založený Zmluvou platnou dňom 01.01.2022 a účinnou dňom 26.01.2022.

2. Nájomca užíval Nehnuteľnosť v súlade so Zmluvou a v súlade so Zmluvou zaplatil Prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s nájmom spolu vo výške 58 475,67 € (slovom: päťdesiatosemtisícštyristosedemdesiatpäť Eur a 67 centov), a to na základe mesačných faktúr vystavených Prenajímateľom za mesiace január – december 2022 a január až máj 2023.

3. Rozsudkom Okresného súdu v Žiline zo dňa 26.01.2023, sp. zn. 18Cb/102/2022 v právnej veci Nájomcu ako žalobcu a Prenajímateľa ako žalovaného o zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 14.017,44 Eur s prísl. súd označil Zmluvu za absolútne neplatný právny úkon, a to z dôvodu, že Prenajímateľ uzatvoril Zmluvu v rozpore so zákonom, pretože uzatvoril Zmluvu bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, hoci ustanovenie § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov mu to výslovne zakazuje. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 04.03.2023.

Článok II

Zadefinovanie právneho stavu

1. Rozsudkom Okresného súdu v Žiline zo dňa 26.01.2023, sp. zn. 18Cb/102/2022 bola Zmluva označená za absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

2. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka: Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

3. Absolútne neplatný právny úkon je neplatný od počiatku a nie je možné tento úkon konvalidovať akýmkoľvek spôsobom.
4. Hoci je Zmluva absolútne neplatný právny úkon, nájomný vzťah vznikol a existoval na základe faktického odovzdania Nehnuteľnosti Prenajímateľom Nájomcovi a užívaním Nehnuteľnosti Nájomcom. Nájomca za užívanie Nehnuteľnosti platil Nájomcovi mesačné nájomné na základe faktúr vystavených Prenajímateľom.

Článok III

Dohoda o úprave vzájomných práv a povinností

1. Zmluvné strany sa v nadväznosti na absolútnu neplatnosť Zmluvy dohodli na nasledovnej úprave vzájomných práv a povinností.
2. Nájomca je povinný vypratať Nehnuteľnosť a odovzdať Nehnuteľnosť Prenajímateľovi v lehote do 31.07.2023.
3. Prenajímateľ je povinný Nájomcovi umožniť riadne užívanie Nehnuteľnosti v obdobnom rozsahu a spôsobom primeraným k spôsobu dohodnutom v Zmluve, a to v lehote do 31.07.2023.
4. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie Nehnuteľnosti od nadobudnutia účinnosti tejto Dohody do 31.07.2023, a to vždy k poslednému dňu v mesiaci, vo výške dohodnutého mesačného nájomného a nákladov spojených s užívaním nájmu v Zmluve, t.j. vo výške 3 403,49 Eur (slovom: tritisícštyristotri € a 49 centov) za každý mesiac užívania Nehnuteľnosti Nájomcom.

Článok IV

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah, ktorý vznikol faktickým užívaním Nehnuteľnosti Nájomcom zaniká ku dňu 31.07.2023 a vzhľadom k absolútnej neplatnosti právneho úkonu – Zmluvy, žiaden iný nájomný ani obdobný vzťah medzi Zmluvnými stranami neexistuje.

Článok V

Prehlásenia Zmluvných strán

1. Zmluvné strany prehlasujú, že táto Dohoda je jediným právnym úkonom, ktorým je upravený nájomný vzťah, ktorý vznikol medzi Prenajímateľom a Nájomcom a nahrádza všetky ústne a písomné dohody a iné dojednania a vyhlásenia, ktoré Zmluvné strany počas nájomného vzťahu alebo vo vzťahu k nájomnému vzťahu dohodli a vyhlásili alebo deklarovali.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že podpisom tejto Dohody medzi nimi zanikajú všetky práva a povinnosti s výnimkou práv a povinností upravených v tejto Dohode.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že podpisom tejto Dohody medzi nimi zanikajú všetky záväzky, pohľadávky a iné nároky s výnimkou záväzkov, pohľadávok a nárokov uvedených v tejto Dohode.
4. Pokiaľ nie je v tejto Dohode uvedené inak, ustanovenia tejto Dohody možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

5. Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Dohody sa riadia právom Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom.

6. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Dohody je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Dohody, pokiaľ to podľa platných a účinných právnych predpisov nevylučuje samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Dohody.

7. Akékoľvek spory, ktoré medzi Zmluvnými stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Dohody alebo s ňou súvisiacich sa budú Zmluvné strany snažiť vyriešiť mimosúdnu dohodou (zmierom). Ak nebude takýto spor v primeranej dobe vyriešený podľa predchádzajúcej vety, na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z Dohody alebo s ňou súvisiacich, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc slovenským súdom.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

2. Táto Dohoda bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku s tým, že každá Zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.

3. Po prečítaní tejto Dohody Zmluvné strany potvrdzujú, že jej obsah, vyhlásenia, práva a záväzky v nej uvedené zodpovedajú ich pravdivej, vážnej a slobodnej vôli, a že táto Dohoda bola uzavretá na základe vzájomnej dohody, a nie pod nátlakom ani v stave núdze za nápadne nevýhodných podmienok.

V Žiline, dňa

V Bratislave, dňa

ENERGOTEAM, s.r.o

Úrad pre reguláciu hazardných hier

Vladimír Šutara
konateľ spoločnosti

JUDr. Dávid Lenčoš, LL.M.
Generálny riaditeľ